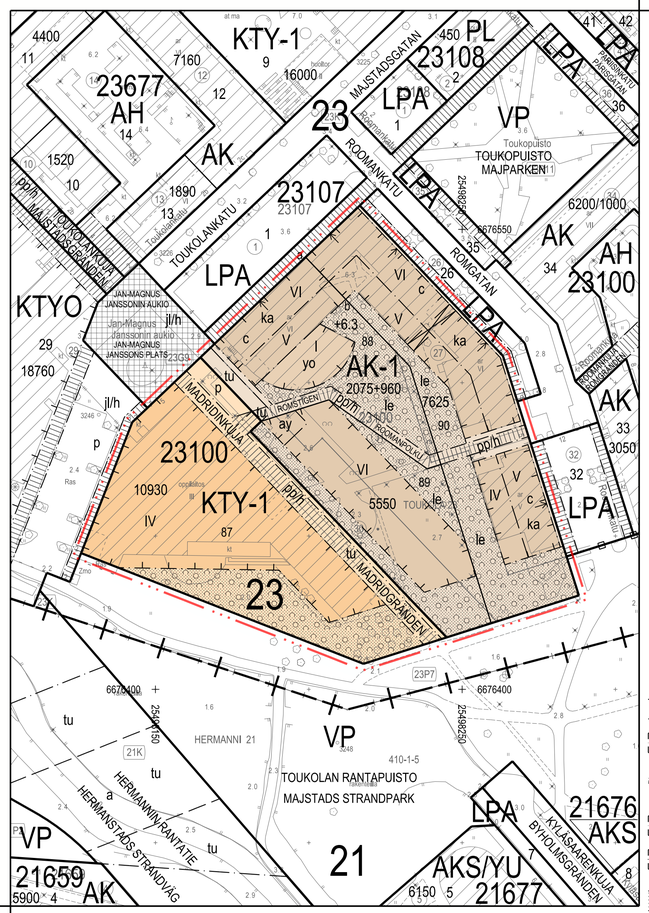

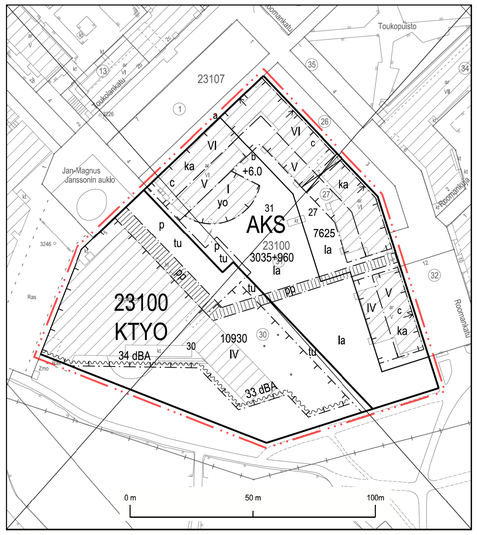

Asemakaavan nro 11414 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12870 voimaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 11414 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12870 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Passage genom byggnad.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
a b	Tontin rajan osa, jolle rakennettavaan rakennukseen ei tarvitse rakentaa rajaseinää.	Del av tomtgräns där gränsvägg inte behöver byggas i byggnaden.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
tu	Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä.	Avrinningsväg. På området får inte byggas sådant hinder som förhindrar vattnets lopp.
ri	Puin ja pensain istutettava alueen osa. Alueen suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä siten, etteivät tonttien väliset jalankulkuyhteydet vaikeudu.	Del av område som ska planteras med träd och buskar. Planeringen och byggandet ska göras så att gångförbindelserna mellan tomterna inte försvåras.
pp/h	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.
p	Pysäköintipaikka.	Parkeringsplats.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

AK-1-korttelialueella:

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksen katutasossa saa olla liiketiloja ja julkisia lähipalvelutiloja sekä kunnallisteknikkaa palvelevia tiloja.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksen katujulkisivusta ulkonevat rakennusosat saavat ulottua enintään 0,5 m rakennusalan ulkopuolelle tontille tai katualueelle.

Rakennuksen pihajulkisivusta ulkonevat rakennusosat saavat ulottua enintään 2,5 m tontin rajan yli viereiselle tontille.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0.7 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Askartelu-, kerho- ja monikäyttötiloja on rakennettava 1,5 % av tontin kerrosalasta. Pesula on rakennettava, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.

Tontin 23100/88 sauna-, askartelu-, kerho-, monikäyttö- ja pesulatilat saa sijoittaa tontille 23100/90.

Katujulkisivun ollessa pääasiassa paikalla muurattua savitiiltä saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa 4 % rakennusoikeudesta, jota varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Ilmastointikonehuoneet saa ulottaa julkisivulinjaan.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja.

Byggrätt och användning av utrymmen

På AK-1-kvartersområdet:

Man får utöver den på detaljplanekartan utmärkta byggnadsrätten bygga i alla våningar förråds- och serviceutrymmen samt gemensamma och tekniska utrymmen som betjänar boendet.

Affärsutrymmen, offentliga serviceutrymmen och kommunaltekniska utrymmen får förläggas till gatuplanet.

Utsprång från gatufasaden får sträcka sig högst 0,5 m utanför byggnadsytan på tomten eller gatuområde.

Utsprång från gårdsfasaden får sträcka sig högst 2,5 m ut från tomtgränsen utöver granntomten.

Golvplanet i bostadsrum som ligger i första våningen ska ligga 0,7 m högre än gatuplanet intill.

I vindsvåningen eller översta våningen ska en bastu och allmänna utrymmen byggas för invånarnas gemensamma bruk. De får byggas utöver den på detaljplanekartan utmärkta byggnadsrätten.

Hobby-, klubb- och allmänna utrymmen ska byggas 1,5 % av tomtens våningsyta. En tvättstuga ska byggas om det på tomten finns minst 25 bostäder.

Bastu och tvättstuga samt hobby-, klubb- och allmänna utrymmen för tomt 23100/88 får byggas på tomt 23100/90.

Då gatufasaden huvudsakligen är av handmurat lertegel får man utöver detaljplanens våningsyta bygga 4 % av byggnadsrätten, för vilken bilplatser inte behöver byggas.

Maskinrum för ventilation får byggas i fasadlivet.

Byggnadens fasadmaterial ska vara platsmurat tegel, platsmurat tegel med putsyta eller träpanelering.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

KTY-1-korttelialueella:

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tonttia kattaa, rakentaa ilmastointikonehuoneita ja muita teknisiä tiloja rakennuksen kerroksiin sekä väestönsuoja- ja autopaikkatiloja enintään kahteen tasoon.

Asuntoja saa rakentaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämättömälle henkilökunnalle. Kutakin asuntoa varten on rakennettava 30 m² suojattua leikki- ja oleskelutilaa.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.

Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

Tontilla 23100/89:

Pihan puolen julkisivuvärin sävyn tulee olla vaalea.

Tonttia 87 vasten olevalla julkisivulla on asunnoista mahdollistettava Madridinkujan suuntaiset näkymät parvekeratkaisuin.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen elkä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Ympäristötekniikka

Tonteilla on oikeus sijoittaa tonttijohtonsa viereisten tonttien alueelle.

Rakennettavuus

Ensimmäisen kerroksen lattia tulee olla vähintään tasolla +2.8.

Maata ei saa kaivaa olemassa olevan paalulaatan alapinnan alapuolelle ilman KYMP/Maa- ja kallioperäyksikön hyväksyntää.

Kaivutyöt ja rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallisteknisille verkostoille.

Nykyisen paalulaatan varaan ei saa perustaa uudisrakennuksia.

Nykyisen paalulaatan osittaiseenkin purkamiseen tulee olla KYMP/RYA/Yleiset alueet/Omaisuudenhallintayksikön rakenneasiantuntijan hyväksyntä.

Alueilla, joilla rakentaminen edellyttää kaivamista, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän haitta-ainepitoisuudet.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Mikäli rakennus on geometrialtaan monimuotoinen (ulkoseinämäärä > 0,23 jm/brm²), voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 %.

Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitusluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen määrät ovat:

KTY-1 korttelialue:
– enintään 1 ap/ 220 k-m²

AK-1 korttelialue:
– asunnot vähintään 1 ap/140 k-m²
– julkiset palvelutilat 1 ap/320 k-m²
– myymälät ja työhuonetilat 1 ap/130 k-m².

Autopaikat saa sijoittaa LPA-alueelle.

Tontin 23100/87 autopaikkoja saa sijoittaa tontille 23100/29.

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:
– AK-1 korttelialueella vähintään 1 pp/30 k-m². Pyöräpaikoista 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.
– vieraspysäköinnin osalta 1 pp/1000 k-m², jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.
– kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1 pp/15 asiakaspaikkaa sekä 1 pp/ 3 työntekijää.
– päiväkodit ja koulut 1 pp/90 k-m² sekä 1 pp/ 3 työntekijää.
– toimistot vähintään 1 pp/50 k-m²

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Gårdar för lek och vistelse samt balkongerna för vistelse ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullerniväns riktvärden dag och natt.

På KTY-1-kvartersområdet:

Man får utöver den på detaljplanekartan utmärkta våningsytan övertäcka tomten, bygga maskinrum för ventilation och tekniska utrymmen i byggnadens våningar samt befolkningsskydd och bilplatser i högst två plan.

Bostäder får byggas endast för den personal som behövs för fastighetens skötsel. För varje bostad ska byggas 30 m² skyddat lek- och vistelseutrymme.

Stadsbild och byggande

Kollisionsrisken för fåglar ska minskas med glasytornas disposition eller andra planeringslösningar.

Glasytorna ska ha mönster eller behandlas på annat sätt så att fåglarnas kollisionsrisk minskar.

På tomten 23100/89:

Fasaden på gårdssidan ska ha en ljus färgnyans.

På fasaden som ligger mot tomt 87 ska det finnas möjlighet att ha utsikt mot Madridsgatan från lägenheterna med hjälp av balkonglösningar.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

Byggbarhet

Golvplanet i första våningen ska ligga minst på nivån +2.8.

Marken får inte grävas under det befintliga pålfundamentet utan godkännande av Stadsmiljösektorn/Enheten för jordmån och berggrund.

Grävnings- och byggnadsarbeten får inte orsaka skada på byggnader, strukturer, gator, gatuträd eller kommunala nätverk.

Det är inte tillåtet att grunda nya byggnader på det befintliga pålfundamentet.

Även delvis rivning av det befintliga pålfundamentet kräver godkännande av en byggkonstruktionsexpert vid avdelningen på Stadsmiljösektorn/Byggnader och allmänna områden/Allmänna områden/Enheten för förvaltning av egendom.

På områden där byggandet kräver schaktning ska markens kontaminering utredas och beaktas.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Flervåningshusets koldioxidavtryck får inte överstiga det riktvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Ifall byggnaden till sin geometri är mångformad (mångden yttervägg > 0,23 fm/brm²), kan helhetskoldioxidavtryckets riktvärde överskridas med 10 %.

Energieffektiviteten för andra flervåningshus än bostadshus ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställts för ifrågavarande användningsändamål i gällande normer.

Trafik och parkering

Bilplatsernas antal är:

KTY-1 kvartersområde:
– högst 1 bp/ 220 m² vy

AK-1 kvartersområde:
– bostäder minst 1 bp/140 m² vy
– offentlig service 1 bp/320 m² vy
– butiker och arbetsrum 1 bp/130 m² vy.

Bilplatserna får förläggas till LPA-område.

Tomtens 23100/87 bilplatser får förläggas till tomten 23100/29.

Det behöver inte byggas parkeringsplatser för studentbostäderna.

Cykelplatsernas antal är:
– AK-1 kvartersområde minst 1 cp/30 m² vy. Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats.
– gästparkering minst 1 cp/1000 m² vy i närheten av bostadsbyggnadernas entréer.
– affärsutrymmen och restaurang 1 cp/15 kundplats och 1 cp/ 3 arbetstagare.
– daghem och skola 1 cp/90 m² vy och 1 cp/ 3 arbetstagare.
– kontor minst 1 cp/50 m² vy

Alla cykelplatser ska ha möjlighet till stomlåsning.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialue on tarkoitettu opiskelijoiden asunnoille.	Kvartersområde för flervåningshus. Kvartersområdet är avsett för studentbostäder.
KTY-1	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa tiloja toimistoja, ympäristöhaittoja aiheuttamatonta teollisuutta, opetusta ja julkista palvelua varten. Kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa liike- näyttely- ja kokoustiloja.	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får byggas utrymmen för kontor, miljövänlig industri, undervisning och offentlig service. I de två nedersta våningarna får man bygga affärs-, utställnings- och mötesutrymmen.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
x x	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
23	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
23100	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
87	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
ROOMANPOL	Kadun nimi.	Namn på gata.
7625	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
2075+960	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan vähimmäismäärän, toinen luku palvelu- ja opetustiloiksi rakennettavan kerrosalan enimmäismäärän.	Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger minimivåningsytan för det användningsändamål som anvisats för kvarteret, det andra talet anger maximivåningsytan som få byggas för service- och undervisningsutrymmen.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
+6.3	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
yo	Rakennusala, jolle saa rakentaa opetustoimintaa palvelevia tiloja. Rakennus tulee varustaa viherkatolla.	Byggnadsyta där utrymme för undervisning får byggas. Byggnad bör förses med gröntak.
ay	Asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettujen tilojen rakennusala. Alueella tulee maantasossa mahdollistaa kerhotilan tai pesulan toteuttaminen. Tila on varustettava ikkunalla Jan-Magnus Janssonin aukion suuntaan.	Byggnadsyta för gemensamma lokaler för de boende. På området bör det finnas möjlighet att bygga ett klubbrum eller tvättstuga på marknivå. Utrymmet ska vara utrustat med ett fönster som vetter mot Jan-Magnus Janssons plats.
c	Rakennusalalla olevan lamellitalon kadun puoleisen julkisivun neljän alimman kerroksen pääasiallisena rakennusaineena on oltava savitiili.	I lamellhus på byggnadsytan bör huvudsakligt byggnadsmaterial i de fyra nedersta våningarna i gatufasaden bör vara lertegel.
ka	Rakennusalan osa, jolla kattojen on kallistuttava pihalle päin.	Del av byggnadsyta där taken bör lutas mot gården.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta)
korttelin 23100 tontteja 27, 30 ja 31

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
23 stadsdelen (Majstad, Arabiastranden)
kvarteret 23100 tomterna 27, 30 och 31

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr
12870

Kaavan nimi/Planens namn
Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja 6
Jan-Magnus Janssons plats 5 och 6

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2020-013166

Laatinut/Upprättad av
Petri Saarikoski

Hanke/Projekt
0944_23

Piirtänyt/Ritad av
Katja Raevuori

Päiväys/Datum
21.11.2023

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem N2000

Mittakaava/Skala 1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
16.8.2023 49 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning
31.7.2023

Nro/Nr
34/2023

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kylk (ehdotus päivätty)
Stmn (förslaget daterat) 21.11.2023

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§) 6.9.2023-5.10.2023

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft